



ס' 1314
ס' 1314

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מס' תא/ 3428 - "הירקון 96"
שינוי מס' 9 לשנת 2002 של תכנית מס' 44 על שינוייה
ושינוי מס' 4 לשנת 2002 של תכנית מס' 998

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תא/ 3428 - "הירקון 96", שינוי מס' 9 לשנת 2002 של תכנית מס' 44 על שינוייה ושינוי מס' 4 לשנת 2002 של תכנית מס' 998.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח הבינוי"), נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. חלקה 63 בגוש 6905, רח' הירקון 96.
4. גבולות התכנית: במערב: רח' הירקון
בדרום: חלקה 64 בגוש 6905
במזרח: חלקות 61, 62, 65 בגוש 6905
בצפון: חלקות 54 ו-108 בגוש 6905
5. שטח התכנית: כ- 1.7 דונם.
6. בעל הקרקע: קארבונה סיילס לימיטד.
7. היוזם: קארבונה סיילס לימיטד.
8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי
רח' מיטב 6, ת"א טל. 03-5681515

מאשרת

9. מטרות התכנית:

1. חיזוק ושיפור המגורים באזור תוך שימור חלק המבנה בחזית רח' הירקון ושיחזור חלק המבנה, כל זאת על ידי:
 - א. שינוי יעוד מאזור מגורים ב1 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת זכויות בניה של עד 5,770 מ"ר אשר מתוכם עד 4,550 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ג. קביעת הוראות בניה להקמת מבנה מגורים חדש בחלק האחורי של המגרש, בגובה שלא יעלה על 8 קומות, כולל קומת קרקע גבוהה ובמסגרתה אפשרות לגלריה ו/או קומת ביניים, ובנוסף, חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' גות על שינוייה.
 - ד. קביעת הנחיות לשימור חזית המבנה הקיים ושיחזור חלק המבנה הקיים.
לא תותר תוספת קומות על חלקי המבנה לשימור ושחזור.
 - ה. ביטול חלק מהדוך לאורך רח' הירקון ושינוי יעודה לאזור מגורים מיוחד.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מס' 44 על שינוייה אשר הודעה הדבר אישורה פורסמה ב.פ. מס' 1142 מיום 20.11.41 ואת תכנית מס' 998 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. מס' 1579 מיום 20.11.69 (להלן: "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת גם הוראות תכנית מפורטת.

10. אזורי יעוד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר תחום בכתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות:
 - בקומות המרתף - חניה, מחסנים לשימוש הדיירים בכל הקומות ושטחי שרות נוספים עפ"י המפורט בתכנית מתאר מקומית "עו" - מרתפים על שינוייה.
 - בקומת קרקע (כולל גלריה/ קומת ביניים) - מגורים ודירות גן, מחסנים לשימוש הדיירים, לובי כניסה למגורים, שטחי רווחה לשימוש הדיירים ושטחי שרות נלווים.
 - בקומות עליונות - מגורים כולל מתקנים טכניים ומכונות.
- ב. זכויות בניה:
 - (1) סה"כ השטחים עיקרי ושטחי השרות מקומת הקרקע (הקומה שמפלס רצפתה נמוך מהמדרכה הקיימת) יהיה 5,770 מ"ר, מתוכם עד 4,550 מ"ר שטחים עיקריים והיתרה לשטחי שרות.
 - (2) סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 4,000 מ"ר. תותר תוספת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור קומת מרתף נוספת בהתאם לס' 12 ג'. תוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית.
 - (3) מס' יח"ד מקסימלי עד 75 יח"ד.
שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 45 מ"ר.

ג. קוי בנין:

- (1) קו הבנין למרתפים, בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) קוי בנין למבנה החדש בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) קוי הבנין למבנה לשימור בהתאם לקיים ובהתאם לתיק התעוד והשחזור.
- (4) תותר הבלטת מרפסות/בליטות הצללה ו/או ספים עד 0.6 מ' מעבר לקו הבנין.

ד. גובה וקומות הבנין:

- (1) חלקי המבנה לשימור ושחזור יהיו ללא כל תוספות בניה על הגג. בחלק האחורי של המגרש תותר הקמת בנין בגובה שלא יעלה על 8 קומות, כולל קומת קרקע גבוהה ובמסגרתה אפשרות לגלריה ו/או קומת ביניים, ובנוסף, חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג' גגות על שינוייה.
- (2) גובה קומה מירבי יהיה עד 3.30 מ' ברוטו (מפני ריצוף לפני ריצוף). במבנה לשימור ובמבנה המשוחזר, גובה קומה יהיה עפ"י הקיים, לרבות קומת הקרקע.
- (3) יותרו 3 קומות מרתף. גובה קומות המרתף יהיה עפ"י צרכי החניה והמערכות באישור מהנדס העיר.
- (4) סה"כ גובה הבניה לא יעלה על 42.65 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות על הגג.

ה. עיצוב אדריכלי:

נספח הבינוי מראה את עקרון הבינוי והוא מחייב בכל הנוגע לגבהים המרביים וקווי בנין של הבניה החדשה. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, אופן השילוב בין הבנין לשימור לבין הבניה המשוחזרת והבניה החדשה, חומרי גמר עיקריים וכיו"ב. שינויים בפרטי נספח הבינוי אשר אינם מחייבים כאמור לעיל, כפי שיאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי ע"י הועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

ו. מבנה להריסה:

- (1) חלק המבנה הקיים המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה.
- (2) חלק המבנה הקיים המסומן בתשריט בצבע ירוק מרוסק מיועד להריסה ושיחזור.

ז. השטח לדרך:

הרחבת הדרך תבוטל בתחום היטל הבנין הקיים בלבד כמסומן בתשריט. השטח לדרך ייועד למדרכה וגיגון עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי.

11. הוראות שימור:

המבנה הקיים ברח' הירקון 96 מיועד לשימור ובו שלושה חלקים כמסומן בנספח הבינוי:

- בחלק הקידמי (בתחום הדרך לביטול) לחזית רח' הירקון תשומר מעטפת הבנין כמסומן בנספח הבינוי למעט שינויים מקומיים בדופן הבנין ע"מ לאפשר כניסה לחניון.

- החלק המרכזי יהרס ומעטפת הבנין תשוחזר, למעט שינויים מקומיים בדופן הבנין ע"מ לאפשר כניסה לחניון.
- החלק האחורי יהרס ועליו יבנה מבנה חדש.

מעטפת המבנה מיועדת לשימור ויחולו עליה ההוראות הבאות:

- א. המבנה לשימור בשלמותו יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן: "מסמך התיעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים.
- ב. תיעוד המבנים יכלול ככל האפשר: תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פרוט חלקיו הפנימיים של הבניה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו', הרקע ההיסטורי של המבנים - אתור המשפחות אשר הקימו אותו והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר. הבנין, למעט שני חלקי אגפיו לחזית רח' הירקון, כמסומן בנספח הבינוי, ייהרס.
- ג. ניתן יהיה להרוס את מעטפת הבנין (קירותיו החיצוניים, לרבות קירות החצר הפנימית) בתנאי שישוחזרו באופן מלא ומדויק, לרבות הקיר המזרחי של החצר הפנימית ולמעט קירות האגף האחורי, בהתאם לתיק התעוד. חלקי הבנין המיועדים לשימור, שחוזר ולבניה חדשה כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. שימור הגדר בתחום הדרך יישקל במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ה. סטייה בבנייה מהיתר הבנייה, בכפוף לתיק התעוד, למעט סטייה בביצוע בשעור שאינו עולה על 2% העלולה לנבוע מסטייה מקובלת במדידה, או סטייה אשר לא תאושר על ידי מהנדס העיר, יביאו להפסקה מיידית של הבנייה.
- ו. בכל הקומות של שני אגפיו של הבנין המיועדים לשימור או שחזור כמסומן בנספח הבינוי, ישוחזרו החלונות והמרפסות. אל המרפסות והחלונות תתאפשר גישה דרך רצפות הקומות או דרך גלריות אשר יבנו ברוחב מתאים.
- ז. ישוחזרו המדרגות בחצר הפנימית בשני האגפים החזיתיים של הבנין.
- ח. קומת הקרקע תאוחד עם קומת המרתף ותשמש כקומה בהתאם ליעודים כמפורט בסעיף לעיל, לרבות גלריות שייבנו על חלק משטח הקומה.
- ט. שחזור ושימור המבנים:
 - שימור ושחזור המבנים יעשה ע"פ הנחיות צוות השימור בעירית תל-אביב-יפו ובהתאם לתיק התיעוד שיוכן ויאושר כתנאי להיתר בניה.
 - במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין, שימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחד מטעמו, בתאום עם צוות השימור בעירית תל-אביב-יפו ובאישור מהנדס העיר.

מאשרת

במסגרת השימור תדרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק השימור והתיעוד. י.א. אחזקת המבנים לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גינון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

- א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובאישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ב. הקמת קומת מרתף מתחת לחלק מהבנין המיועד לשימור תהא בהתאם למסמך התיעוד המאושר.
- ג. תותר תוספת קומת מרתף בהתאם לצרכי החניה והתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ד. תבוטל הרחבת חלק משטח הדרך ברח' הירקון כמסומן בתשריט. הנחיות לגבי יתרת שטח הדרך כאמור בסעיפים 10.2 ו- 11.1 ד.

12. תנועה וחניה:

בנוסף לתנאים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש לא ינתן היתר לבניה החדשה לפני ביצוע הפעולות הבאות:

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור מסמך התיעוד ע"י מהנדס העיר.
- ב. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואישורה כמפורט בסעיף 10.ה. לעיל.
- ג. קבלת הנחיות למניעת מטרדי בניה ושמירה על יציבות הבנינים והחצרות הגובלים ע"י מהנדס העיר.

14. תנאים למתן תעודת גמר:

לא תינתן תעודת גמר לפני השלמת ביצוע הפעולות אשר נדרשו בסעיף 13 לעיל.

15. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשית והוראות תכנית "עו" מרתפים על שינוייה למעט סעיף 5.ג.9. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הראשיות ותכנית "עו" מרתפים על שינוייה לבין תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית המתאר לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב המופקדת, או אם תקבל תוקף, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה, חלות על תכנית זו, אך בכל מקרה של סתירה ותוספות, תקבענה הוראות תכנית זו. בתחום התכנית תחולנה הוראות תכנית "ג".

16. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. זמן ביצוע משוער: התכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה כחוק.

18. חתימות:

מס' חברה 560020802
 קארבונה סייילס לימיטד
 קארבונה סייילס לימיטד
 מס' חברה 560020802
 קארבונה סייילס לימיטד
 יסקי ושותף אחז' כליים
 ומתכנני ערים
 א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

ועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:	תכנית מס'	הירקון 96
	תא/ 3428	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	גהחלטה
29.6.2005	2005-16	3
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
7.8.2005	186	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
7.8.05	7.8.05	7/11/05

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3428/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.8.05 לאשר את התכנית.
 גילה ארז
 יו"ר הועדה המחוזית

הירקון/תקנונים

תאריך: 07.09.2005